

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ - Zonă industrială și creare căi de acces

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investitiei

Denumirea lucrării	Elaborare documentație PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan CF 115332, top 115332
Inițiator	S.C. BAVARIA FARMING S.R.L.
Proiectant general Proiect numărul Faza de proiectare	STONE ARCHITECTURE S.R.L. 362 10.10.2024 PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
Certificat de urbanism	678 19.12.2024
Suprafata teren	13942 m²

Capacități proiectate_____

- S teren studiu 13942 m²
- Terenurile din prezentul studiu:

CF/ TOP	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA/ INTRAVILAN	SUPRAFAȚA
115332	S.C. BAVARIA FARMING S.R.L.	arabil / NU	13942 m²

- regim de inaltime maxim propus:
S(D)+P+E (maxim 10 m la coamă / 14 m atic);
- POTmax = 60%
- CUTmax = 1.20

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	1 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de urbanism nr. 678|19.12.2024, emis de Primaria Comunei Hărman**, ca raspuns a solicitarii beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone cu destinatie industriala, comerț și servicii, care să susțină activitatea comunei.

Prezenta documentie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de hale industriale (producție, depozitare, comert si servicii) și sediu de firmă.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei industriale (producție, depozitare, comert si servicii).
- stabilirea de reglementari specifice zonei industriale referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise.

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea unei zone de producție, depozitare, comerț și servicii
- Crearea de locuri de muncă
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legături de trafic

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Harman
- Documentatie PUG Comuna Harman, prelungit cu HCL 81/18.12.2018

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	2 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de 13942 m² si este amplasat în extravilanul Comunei Hărman.

Accesul principal se realizeaza de pe DN11 (Brașov-Hărman), parte din E574 Craiova-Bacău, prin Strada Harmanului (De735) la V terenului studiat, stradă care realizează legătura dintre comunele Hărman și Târlungeni. Drumul de exploatare aparține domeniului public, având o lățime variabilă, între 4.00 și 5.00 m.

Fondul construit al zonei, în vecinătatea zonei studiate, este reprezentat de hale industriale de producție și depozitare, precum și de parcuri fotovoltaice, însă majoritatea terenului este neconstruit, fiind utilizat în prezent pentru agricultură. Acest lucru conferă zonei un caracter rural.

Documentația de față propune pentru zona studiată dezvoltarea prin construirea de hale industriale destinate producției, depozitării, comerțului și serviciilor, alături de sedii administrative cu un regim de înălțime redus, adaptate specificului local și nevoilor funcționale. Proiectul urmărește să îmbine eficiența economică cu menținerea unei integrări armonioase în peisajul predominant rural, asigurând în același timp infrastructura necesară pentru dezvoltarea industrială moderată.

2.2. Incadrare în teritoriu

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul care a stat la baza inițierii documentației de urbanism PUZ (1 lot în suprafață totală de 13942 mp), face parte din extravilanul Comunei Harman.

Acesta se poziționează în sudul localității, în afara limitei intravilanului stabilit prin documentații aflate în vigoare (PUG Hărman, prelungit cu HCL 81/18.12.2018).

Vecinătățile terenului:

- SV - drum public Strada Harmanului - De735
- NV - CF112973 - proprietate privată, teren intravilan, cat. folosință arabil (20898 m²) și curți construcții (4602 m²)
- NE - CF115333 - proprietate privată, teren extravilan, cat. folosință arabil
- SE - CF112975 - proprietate privată, teren extravilan, cat. folosință arabil

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

- Relieful: zona studiată se află în sudul localității Hărman, într-o regiune de câmpie. Terenul este liber de construcții, caracterizat printr-o suprafață plană, fără forme majore de relief.
- Altitudine și pantă: terenul studiat are o altitudine cuprinsă între 550.30 și 551.50 m față de nivelul mării, ceea ce indică o diferență foarte mică de nivel. Înclinația pantelor este nesemnificativă, terenul fiind aproape plan.
- Procese geomorfologice: nu se observă procese majore care modelează relieful, cum ar fi eroziunea, sedimentarea, alunecările de teren, eroziunea fluvială sau glacială.
- Hidrologie: obiectivul se încadrează în schema directoare de amenajare și de management a bazinului hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă

Terenul studiat are o formă rectangulară, cu o lățime de aproximativ 70.00 m și o lungime totală de aproximativ 200.00 m.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	3 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

Riscuri naturale
Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).
Date din studiul geotehnic
Se vor completa la finalizarea acestuia.

2.4. Cai de comunicatie si CIRCULATIA in zona
Artera principală din zonă este reprezentată de drumul național - DN11 (Brașov-Hărman), parte din E574 Craiova-Bacau, prin Calea Harmanului (De735) la V terenului studiat, care realizeaza legatura dintre Harman si Tarlungeni
La drumul de exploatare terenul studiat prezintă un front de aprox. 70.00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor
Fondul construit al zonei, deși destul de redus, reflectă un caracter industrial predominant, cuprinzând în principal hale de producție și depozitare și parcuri fotovoltaice. Aceste structuri sunt caracterizate de o suprafață construită mare și foarte mare, dar cu un regim de înălțime mic. Clădirile industriale sunt adaptate pentru activități de producție, stocare și logistică, fiind eficiente din punct de vedere al utilizării spațiului orizontal, în special pentru nevoile de manipulare a materialelor și produselor de mari dimensiuni.
Un avantaj strategic al zonei este prezența unei suprafețe foarte mari de teren liber de construcții, ceea ce oferă oportunități semnificative pentru extinderea capacităților industriale. Acest teren neconstruit servește drept suport ideal pentru dezvoltarea suplimentară a zonei industriale aflate între Brașov și Hărman, o regiune care beneficiază deja de infrastructură și accesibilitate relativ bine dezvoltate. Posibilitatea de extindere în această zonă reprezintă un factor esențial pentru atragerea de noi investiții și pentru dezvoltarea unei baze industriale competitive, capabilă să susțină activități economice la scară largă.

Calitatea fondului construit existent în zonă este evaluată ca fiind medie spre bună

Gradul de ocupare al terenului în studiu cu fond construit

- Hale industriale = 0%
- TOTAL= 0%

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar. Vecinatati:

- SV - drum public Strada Harmanului - De735
- NV - CF112973 - proprietate privată, teren intravilan, cat. folosință arabil (20898 m²) și curți construcții (4602 m²)
- NE - CF115333 - proprietate privată, teren extravilan, cat. folosință arabil
- SE - CF112975 - proprietate privată, teren extravilan, cat. folosință arabil

2.6. Echiparea edilitară
Dotări hidroedilitare: În zona amplasamentului studiat există rețea centralizată de alimentare cu apă, amplasată pe strada Harmanului (De735), dar nu există rețea de canalizare menajeră.
Rețele electrice: în zonă exista rețea electrică de distribuție de medie tensiune. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
Pe terenul studiat operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore

Se vor delimita conform avize tehnice.

Zona de protecție rețea Transelectrica

Pentru LEA 400 kV, în conformitate cu precizările *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019), **lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75m** (37,5m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400kV). În cadrul aceleași *Norme ANRE, în Anexa nr. 6 - punctul 2.7.* se precizează că **dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate**, în condițiile specificate în Normativ.

In sensul prezentei documentații rețeaua cea mai apropiată se află la o distanță de aproximativ 665 m de terenul studiat, acesta aflându-se așadar în afara zonei de siguranță.

2.7. Probleme de mediu

In zona (în vecinatate) sunt prezente hale de productie si de depozitare și parcuri fotovoltaice. Pentru actiunile de productie care ar putea avea impact asupra mediului se vor obtine autorizatii de functionare in conditiile cerute de lege.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea de hale de productie si depozitare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii cu fondul construit existent.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau în:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinat cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea apelor uzate și a apelor pluviale cu respectarea condițiilor din avizul SGA.

2.8. Opțiuni ale populației

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, investitia va fi facută public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Comunei Harman si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, luând la cunoștință dezvoltarea viitoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost realizat printr-o analiză detaliată, precedată de o evaluare a fondului construit din ultimii ani, precum și de studiul documentațiilor elaborate anterior, dar care nu au fost implementate. Această cercetare a relevat faptul că zona studiată prezintă un potențial semnificativ pentru dezvoltarea industrială, iar o planificare riguroasă este esențială pentru valorificarea optimă a acestui potențial. Documentația de față vine astfel ca o necesitate de

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	5 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

actualizare și implementare a unei strategii integrate, care să asigure coerența și funcționalitatea urbanistică.

Unul dintre scopurile principale ale documentației este integrarea unor dotări complementare esențiale pentru funcționarea zonei. Acestea includ facilități de infrastructură, spații pentru servicii și comerț, precum și toate echipamentele care să susțină activitățile industriale și comerciale.

Un alt obiectiv important este asigurarea unei infrastructuri de acces optimizată. Documentația propune planificarea și realizarea unor suprafețe de teren dedicate acceselor carosabile și pietonale, cu scopul de a facilita un flux fluent al circulației.

Scopul general al documentației este dezvoltarea unei zone dedicate funcțiunilor industriale, de comerț și servicii, printr-un proiect de urbanizare controlat. Acest proiect va respecta coeficienții urbanistici specifici zonei, asigurându-se astfel că dezvoltările ulterioare sunt conforme cu regulamentele și normativele de urbanism existente. De asemenea, se pune accent pe integrarea construcțiilor într-un cadru ambiental plăcut, asigurând astfel un echilibru între funcționalitate și estetică. Prin realizarea unor clădiri cu valoare ambientală, zona va oferi un aspect urban modern și atractiv.

În sensul dezvoltării zonei industriale (producție, depozitare, comerț și servicii), sedii administrative, terenul studiat este oportun pentru iesirea din circuitul agricol si schimbarea categoriei de folosinta în curti constructii.

Proiectul propus prin această documentație urmărește o dezvoltare sustenabilă și bine planificată a unei zone industriale și de servicii în proximitatea Brașovului și Hărmanului. Este subliniată importanța unei planificări riguroase, în care să fie luate în considerare toate nevoile actuale și viitoare ale zonei. Prin asigurarea dotărilor necesare, infrastructurii adecvate și a unei planificări urbanistice corecte, zona va putea deveni un pol industrial important, contribuind astfel la dezvoltarea economică locală și regională.

3.2. Prevederi ale PUG Harman

Conform Planului Urbanistic General (PUG) actual, terenul analizat se află într-o zonă destinată terenurilor agricole, situată în extravilan, în partea de sud a intravilanului localității.

Terenul în studiu nu a fost reglementat prin PUG Hărman, prelungit prin HCL 81/18.12.2018.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse în valoare.Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili în functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

3.3. Modernizarea circulatiei

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

În general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza în viitor
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri
- legaturi interne facile între diferitele si puncte importante ale zonei

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	6 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumului – Strada Harmanului (De735) la V terenului studiat, care realizează legătura dintre Hărman și Târlungeni, în direcția stabilită de documentațiile de urbanism elaborate și autorizate anterior.

Aceasta va avea 2 benzi de circulație de 3.5 m, zone laterale cu plantatii de protecție cu latimea de 2.00 m si trotuare bilaterale de 1.5 m, rezultand profilul 1-1 cu o lațime totală de 14 m.

Retragerea constructiilor fata de axul drumului reglementat va fi de min. 15.00 m.

Circulația in interiorul parcelei se va realiza pe un drum cu regim privat, care va prezenta un profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m, parte din platforma industrială.

Toate drumurile modernizate vor fi adaptate pentru circulația vehiculelor de tonaj mare, inclusiv a autospecialelor de intervenție.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelei si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile industriale propuse. Necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Conform HG525/1996 – anexa 5 cu modificarile si completarile ulterioare, se va asigura numarul minim de locuri de parcare in functie de categoria cladirilor si categoria de clasificare.

In cazul functiunii dominante - industriale, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a constructiilor, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafața de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

Circulatii pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea latimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilitati.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	7 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului studiat in intravilanul comunei Harman si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea industrial propusa.

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia într-o unitate teritoriale de referinta:

- **ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII [ZIcs] – 13599.16 m²** care prezintă zona destinată construcțiilor (perimetru edificabil), delimitat prin retragerile laterale si posterioare propuse. Alinierea construcțiilor se va realiza la minim 15 m fata de axul drumului de exploatare din V terenului reglementat.
- **teren propus in vederea modernizarii drumurilor de exploatare**, în suprafata de **342.84 m²**.

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcuri de activități/tehnologice - activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț en-gros;
- stații de întreținere și reparații auto;
- spălătorii auto;
- stații de benzină;
- parc fotovoltaic
- anexe tehnice.
- reclame, totem-uri
- circulații carosabile, parcaje, spații verzi amenajate; spații libere pietonale

Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006)

- sedii administrative, comerț, birouri, showroom expunere.
- servicii profesionale.

In cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	8 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

- respectarea HG525/1996
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

Utilizari interzise

- orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- sunt interzise functiunile de locuire, dotari incompatibile cu cea industrială.
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZIcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

- **Regimul de inaltime maxim propus** max S(D)+P+E;
S-subsol/D-demisol,P-parter, E-etaj
H max cornisa – 10.00 m, H max coama | atic - 14.00 m (de la CTN)
- **Regimul de inaltime minim** P
- **POT max - 60%**
- **CUT max - 1.20**
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 20 %

Regimul de construire

- Se propune un regim de construire izolat.

Pentru teritoriul reglementat este propusă 1 parcela pentru functiunea industrială (productie si depozitare, comert si servicii), cu suprafata de 13599.16 m², pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

ZIcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

Retrageri minime fata de caile de circulatie

- Fata de axul drumului propus pentru modernizare pe latura de V a terenului – Strada Harmanului, De735 - drum de exploatare se va pastra o distanta minima de 15.00 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza cu respectarea urmatoarelor distante:

- fata de limitele laterale ale parcelelei rezultate se vor pastra distantele de minim 3.00 m.
- fata de limita posterioară a parcelelei rezultate se va păstra distanța minimă de 5.00 m.

Nota: Distanța se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	9 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie.

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, respectiv minim 6 m pentru construcții încadrate în gradul II de rezistență la foc.

BILANT TERITORIAL				
	existent (m ²)	procent	propus (m ²)	procent
Suprafata teren	13942	100.00%	13942	100.00%
S teren care se va ceda pentru realizarea profilului stradal			342.84	
Zona industrială			13599.16	
Suprafata edificabila			8159.49	60.00%
Suprafata circulatii auto si pietonale			2719.83	20.00%
Suprafata minima zone verzi			2719.83	20.00%
Teren arabil - extravilan	13942	100.00%	0	0.00%

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente în zonă, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare regie avizatoare în parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

Pe terenul studiat, este propusă o parcelă pentru funcțiunea industrială, comerț și servicii, pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat, pe o suprafață de max 60% din suprafața terenului studiat. Astfel, rețelele vor fi dimensionate pentru a deservei construcțiile proiectate.

Toate bransamentele se vor realiza conform avize tehnice de racordare.

3.6. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate privată a inițiatorilor prezentei documentații, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumului existent în V parcelei (strada Harmanului - De735), în suprafață totală de **342.84 m²**.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: se va introduce în intravilan terenul aferent zonei industriale, în total **13599.16 m²**.

IV. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită, folosită ca teren agricol / fâneată.

Pe amplasamentul studiat se propune zonă de comerț și servicii, iar în general nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	10 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 200 mp de teren neconstruit.

Suprafata minima de zone verzi va fi de 20%.

- Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

- Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

- Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

- Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator. Fiecare proprietar/asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

Norme de igiena

La stabilirea amplasamentelor constructiilor se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	ianuarie.2024	11 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: SC BAVARIA FARMING S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	362 10.10.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă industrială și creare căi de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Harman, extravilan	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor rezultate in urma activitatilor industriale propuse, care vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentației **PUZ** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea analizata.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, prezentate in documentatie pentru zona studiata se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona comert si servicii se va aduce un plus de valoare in patrimoniul local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.

Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de catre initiatorii prezentei documentatii.

Utilitatile se vor asigura in conformitate cu solutiile prevazute in avize, iar autorizarea executarii lucrarilor este permisa numai daca exista posibilitatea de racordare la retele edilitare.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare si a lucrarilor de infrastructura necesare functionarii ansamblului intra in sarcina initiatorilor PUZ.

Sef proiect

Urb. Gabriela CHIFU

Intocmit

Arh. Urb. Ioana DANIEL

